臺灣屏東地方法院民事判決

109年度訴字第350號

原　　告　汪張鳳玉
訴訟代理人　戴見草律師
被　　告　汪清輝
訴訟代理人　張介鈞律師
被　　告　台灣糖業股份有限公司
法定代理人　陳昭義
訴訟代理人　賴毓姍
　　林和虎
被　　告　汪怡良(即汪清揚之繼承人)

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段如附表一所示之土地，准予分割。其中000-1部分，分割方式如附圖一及附表二之二所示；000、000、000、000部分，分割方式如附圖二及附表三之一所示。

（一）如附圖一所示編號000-1部分，分歸由汪張鳳玉取得。

（二）如附圖一所示編號000-1⑴部分，分歸由汪怡良取得。

（三）如附圖一所示編號000-1⑵部分，分歸由汪清輝取得。

（四）如附圖二所示編號000、000、000、000部分，分歸由汪張鳳玉取得。

（五）如附圖二所示編號000⑴、000⑴、000⑴、000⑴部分，分歸由汪怡良取得。

（六）如附圖二所示編號000⑵、000⑵、000⑵、000⑵部分，分歸由汪清輝取得。

（七）如附圖二所示編號000⑶、000⑶、000⑶、000⑶部分，分歸由台灣糖業股份有限公司取得。

二、訴訟費用由兩造按如附表四所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段○○○○○○地號之土地（下稱系爭土地），應有部分如附表二之一、二之二所示。系爭土地依使用目的，並無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割之方法迄不能協議決定。原告爰依法請求裁判分割系爭土地，分割方法主張如附圖一及附表二之一、二之二所示，不同意附圖二及附表三之一、三之二。

（二）聲明：兩造共有系爭土地請准予分割。

二、被告陳稱：

（一）汪怡良部分：同意以附圖一及附表二之一、二之二所示方式分割系爭土地。但不同意附圖二及附表三之一、三之二方式。

（二）汪清輝部分：同意分割系爭土地。但不同意附圖一及附表二之一、二之二所示之方案；主張附圖二及附表三之一、三之二之方案。因為附表三之一部分土地面積相同，沒有找補問題；附表三之二部分，是之前抽籤維持的現況，且原告與被告汪怡良為母子關係，兩人所受分配土地雖位於內部，但可合併利用，發揮土地價值。

（三）台灣糖業股份有限公司（下稱台灣糖業公司）部分：同意以附圖二及附表三之一所示方式分割系爭土地，因為土地面積相同，沒有找補問題。但不同意附圖一及附表二之一方案。

三、本院之判斷：

（一）原告依法可請求裁判分割系爭土地。

1、民法第823條第1項：各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，不在此限。

2、系爭土地均為兩造共有，面積及使用分區如附表一所示，應有部分如附表二之一、二之二所示，有系爭土地登記公務用謄本、屏東縣內埔鄉公所都市計劃區域內土地使用分

區證明書附卷可佐（本院卷一第325頁、本院卷二第159頁至第175頁）。依相關法律規定及土地之使用目的，均無不能分割之情形。

3、系爭土地共有人間未曾以契約訂有不分割之期限，且迄今尚未能就分割方法達成協議等情，為兩造所不爭執，可以採信。故原告訴請裁判分割系爭土地，程序上合於法律規定，應予准許。

（二）本院認為就000-1部分，以附圖一及附表二之二所示分割方案為公平適當；就000、000、000、000部分，以附圖二及附表三之一所示分割方案為公平適當。

1、民法第824條規定：（第1項）共有物之分割，依共有人協議之方法行之。（第2項第1款本文）分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人。（第4項）以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。又法院決定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、價格、利用價值及分割後各部分之經濟效用與其應有部分之比值是否相當等情，為公平適當之分配，而不受當事人主張之拘束（最高法院69年度台上字第3100號、94年度台上字第1149號民事判決意旨參見）。

2、查系爭土地為一東西向之狹長土地，分別為如附表一所示之地號，由東向西依序為848-1、849、850、851、852。其中848-1、852部分兩端均有聯外道路；中間849至851部分則無聯外道路，僅分別與848-1、852部分相連。852部分有兩造所搭建之未保存登記房屋等情，經本院會同地政人員勘驗屬實，並指示其依原告及被告汪清輝提出之分割方案進行測繪等情，有本院勘驗測量筆錄、地籍圖謄本及屏東縣潮州地政事務所110年1月6日屏潮法字第1200號複丈成果圖（即附圖一）、111年3月8日屏潮法字第12600號複丈成果圖（即附圖二）在卷可參（本院卷一第189頁至第193頁，本院卷二第21頁至第23頁、第143頁）。

3、關於系爭土地之分割方法，就848-1部分，兩造主張分別為（原告、被告汪怡良）附圖一及附表二之二、（被告汪清輝）附圖二及附表三之二；就849、850、851、852部分，兩造主張分別為（原告、被告汪怡良）附圖一及附表二之一、（被告汪清輝、台灣糖業公司）附圖二及附表三之一。本院審酌理由如下：

⑴就848-1部分而言：

①本院審酌848-1部分作為農業區使用，附圖一及附表二之二所示分割方案，將該地平均一分為三，分割後之土地均可臨路出入，且通行寬度沒有差異，土地形狀及臨路之使用價值也相當，兩造所受分配之土地，可完全作為農用，並無耗損，對於各共有人均無明顯不利。

②反之，附圖二及附表三之二所示分割方案，則將該地分為前、中、後三部分，前部分土地臨路，中、後部分土地為免形成袋地，還需要另闢一條3公尺寬之聯外道路出入，面積為610.25平方公尺（即附表三之二所示位置編號848-1⑶部分），並由各共有人維持共有。但因該聯外道路僅可供通行之使用，難以作為其他用途，不僅使各共有人蒙受損失，更造成中、後部分土地經濟價值降低，僅獨厚於前部分土地；即使原告與被告汪怡良間為母子，可合併利用中、後部分土地，仍有部分聯外道路不能作為農用，整體上經濟效益不如附圖一及附表二之二所示分割方案，仍不利於原告、汪怡良，故難認為公平適當。

③至於被告汪清輝所稱附表三之二部分，是之前抽籤維持的現況云云，乃各共有人間就848-1部分「未分割前」所為之分管約定；於分割時，並無拘束各共有人提出分割方案之效力。如果公平適當，固可參考沿用；如果不公平適當，則不影響本院依兩造主張審酌公平適當分割方案之決定。

④因此，本院認為848-1部分，採如附圖一及附表二之二

所示之分割方案，應較為公平適當。

⑵就849、850、851、852部分而言：

①附圖一及附表二之一，與附圖二及附表三之一，兩者差異不大，兩造主要爭執在於附表二之一係將849、850、851、852部分視為一整體，平均一分為四，以不同筆之土地面積互相填補，而有不同筆土地間之價值是否相當之問題，但各土地間之分界線，可以連貫成一線；附表三之二則係將849、850、851、852部分各自一分為四，並未以不同筆之土地面積互相填補，沒有不同筆之土地價值是否相當之問題，但各土地間之分界線則未連貫成一線。

②本院審酌849、850、851、852部分，使用分區有住宅區、農業區、道路用地之不同，土地價值明顯有異，採附圖二及附表三之一，可以避免不同土地價值不一致而衍生之找補問題，節省各共有人間支出找補鑑定費用之耗損，對於各共有人均無明顯不利，原告亦表示其反對被告汪清輝之分割方案，主要在於848-1部分（本院卷二第192頁），可見其亦不反對849、850、851、852部分採附圖二及附表三之一所示分割方案。故本院認為就849、850、851、852部分，採如附圖二及附表三之一所示之分割方案，應較為公平適當。

4、綜上所述，本院認為就848-1部分，以附圖一及附表二之二所示分割方案為公平適當；就849、850、851、852部分，以附圖二及附表三之一所示分割方案為公平適當。爰依民法第824條第2項第1款本文規定，分割系爭土地如主文第1項所示。

四、分割共有物具非訟事件之性質，由法院斟酌情形決定適當之分割方法，各共有人均因系爭土地分割而同受分割之利益，不因何共有人起訴而有不同，而判決結果實質上亦無何者勝訴或敗訴之問題。爰依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造按附表四所示比例負擔訴訟費用。

五、依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　9　　日

民事第三庭　　法　官　李宗濡

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　9　　日

書記官　林佳慧

附表一：

編號	地號	共有人	面積	都市計劃土地使用分區名稱
1	848-1	原告 被告汪清輝 被告汪怡良	3426.17平方公尺	農業區
2	849	兩造	1867.47平方公尺	農業區
3	850	兩造	564.73平方公尺	住宅區
4	851	兩造	198.31平方公尺	道路用地
5	852	兩造	905.63平方公尺	住宅區

附表二之一：原告汪張鳳玉之方案（面積單位：平方公尺）

	共有人	汪張鳳玉	汪怡良	汪清輝	台灣糖業公司
地號	應有部分	14030/72180	20030/72180	20030/72180	1005/4010
849	位置編號	849	849(1)	849(2)	849(3)
	分配面積	347.03	524.55	526.62	469.27
850	位置編號	850	850(1)	850(2)	850(3)
	分配面積	115.46	155.87	154.59	138.81
851	位置編號	851	851(1)	851(2)	851(3)
	分配面積	41.61	54.31	53.70	48.69
852	位置編號	852	852(1)	852(2)	852(3)

	分配面積	183.24	246.55	246.37	229.47
合計分配面積		687.34	981.28	981.28	886.24
權利範圍		全部	全部	全部	全部
面積增減		0	0	0	0

附表二之二：原告汪張鳳玉之方案（面積單位：平方公尺）

共有人	系爭848-1地號			
	應有部分	位置編號	分配面積	權利範圍
汪張鳳玉	1/3	848-1	1142.05	全部
汪怡良	1/3	848-1(1)	1142.06	全部
汪清輝	1/3	848-1(2)	1142.06	全部

附表三之一：被告汪清輝之方案（面積單位：平方公尺）

	共有人	汪張鳳玉	汪怡良	汪清輝	台灣糖業公司
地號	應有部分	14030/72180	20030/72180	20030/72180	1005/4010
849	位置編號	849	849(1)	849(2)	849(3)
	分配面積	362.99	518.22	518.22	468.04
850	位置編號	850	850(1)	850(2)	850(3)
	分配面積	109.77	156.71	156.71	141.54
851	位置編號	851	851(1)	851(2)	851(3)
	分配面積	38.55	55.03	55.03	49.70
852	位置編號	852	852(1)	852(2)	852(3)
	分配面積	176.03	251.32	251.32	226.96
合計分配面積		687.34	981.28	981.28	886.24
權利範圍		全部	全部	全部	全部
面積增減		0	0	0	0

附表三之二：被告汪清輝之方案（面積單位：平方公尺）

共有人	系爭848-1地號		
	位置編號	分配面積	權利範圍
汪怡良	848-1	938.64	全部

汪張鳳玉	848-1(1)	938.64	全部
汪清輝	848-1(2)	938.64	全部
汪怡良 汪張鳳玉 汪清輝	848-1(3)	610.25	分別共有，應有部分各1/3

附表四：訴訟費用負擔（分配面積和÷全部面積）

當事人	分擔比例
汪張鳳玉	182939/696231
汪怡良	212334/696231
汪清輝	212334/696231
台糖公司	88624/696231

附件一：109訴350判決附圖一

附件二：109訴350判決附圖二